

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VIEO, 11

- **Introducción**

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

- **Características de la emisión:**

EMISIÓN:	Obligaciones al portador
EMISOR:	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ACTIVIDAD:	administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906
FECHA RESOLUCIÓN:	abril 01 del 2021
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Silvercross Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	Pacific Credit Rating S.A. Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 10,000,000.00
PLAZO:	1800 días
TASA:	8.50%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	60% Capital de Trabajo (pago a proveedores y gastos operativos y administrativos) y 40% Reestructuración de Pasivos con costo.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	PCR S.A. AAA junio - 2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	PCR S.A. AAA diciembre - 2024

- **Responsabilidad del Emisor**

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

- **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Mar-25	Cumple
5.1 Resguardos	Activos Reales	>=1	1.24	SI
5.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5.3 Resguardos	Activos depurados	>=1.25	2.25	SI
3.15 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	<=3	2.35	SI

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte:	31-mar.-25
Num. Cláusula según contrato	2.3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$86,865,957
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$567,858
(-) Activos Gravados	-\$5,463,594
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$15,149,400
(-) Inversiones en acciones	-\$282,399
Total Activos Libres de Gravamen	\$65,402,706
Total Emisiones en Circulación	\$29,080,183
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$4,169,000
Saldo V Papel Comercial	\$4,000,000
Saldo VI Papel Comercial	\$9,911,183
Saldo VII Papel Comercial	\$5,000,000
Saldo VIII Papel Comercial	\$6,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	2.25

√ Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes, de acuerdo con el detalle de vencimientos.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Mar-25
Liquidez	0.55
Capital de trabajo	\$-18,147,292

INFORME DE GESTIÓN

30-04-2025

Apalancamiento	4.89
Solvencia	3.89
ROE	6.52%
ROA	1.33%
Rotación en días de cuentas por cobrar	35 días
Rotación en días de cuentas por pagar	89 días

La compañía muestra un indicador de liquidez inferior a unidad y un capital de trabajo negativo, en comparación con marzo-2024 que totalizaba 1.10, su apalancamiento presenta una disminución pasando de 5.34 a 4.89 al interanual.

En comparación con el interanual, la rotación de cartera presenta una disminución pasando de 498 a 35 días, la rotación de cuentas por pagar presenta una disminución pasando de 282 a 89 días.

No se calculó el indicador de Gestión de Inventarios por no haber costos de ventas. Es importante destacar que la actividad de la compañía es la gerencia y administración de proyectos. Por lo que dentro de la cuenta inventarios se incluye principalmente departamentos, bodegas, suites y otros inmuebles.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 29,080,183
Patrimonio	\$ 17,748,667
Saldo/Patrimonio	164%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

En marzo de 2025, el sector inmobiliario ecuatoriano mostró una tendencia positiva en el mercado, con un incremento en la demanda y el interés por la compra de inmuebles, especialmente en Quito y Guayaquil. A pesar de algunos desafíos, como las altas tasas de interés y la incertidumbre política, el sector se mantuvo dinámico gracias a la implementación de estrategias innovadoras que conectan la oferta con las necesidades de los consumidores.

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Mar-25
(=) Utilidad Neta	1,157,249
(-) Partidas que No generan Desembolso	20,456
(=) Generación Efectivo	1,177,705
Movimientos Operacionales	

INFORME DE GESTIÓN

30-04-2025

Activos (- Fuentes; + Usos)	-1,401,425
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-3,932,355
<u>(=) Flujo Operativo</u>	-1,353,225
<i>Actividades de Inversión</i>	-181,840
<u>(=) Flujo Operativo Neto</u>	-1,171,385
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	3,468,858
<u>(=) Flujo Neto</u>	2,297,472
Caja Inicial dic-2024	1,598,372
Caja Final	3,895,844

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado negativo a nivel operativo a marzo 2025, realizó inversiones por \$181,840.

Respecto a sus actividades de financiamiento recibió ingresos financieros de corto plazo por \$3,510,545 y solventó cancelaciones de largo plazo por \$41,688.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$3,895,844 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 31 de marzo del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2023.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VI Emisión de Obligaciones al portador **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta